

WITH

Arisawa Communication Magazine

Vol.26
2022 December

ARISAWAの
今を伝える情報誌



WITH

Vol.26 2022 December

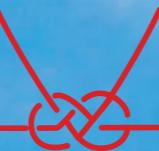
発行日／2022年12月1日

発行／有澤建設株式会社 福岡市博多区博多駅南4-4-12

賀新年

本年も皆様のご健康とご繁栄を
心よりお祈り申し上げます

令和五年 元旦



有澤建設株式会社
代表取締役 木下 英資



人と人との想いを次の100年へ
ARISAWA | 100th Anniversary

木下 英資

中山 朋幸氏

|| スペシャル対談 ||



L+HIRAOに再現されたGARALO

中山 当社ではお客様それぞれの理想実現のためメニードをいくつか準備していますが、そのひとつ「GARALO(ガレーロ)」を再現したもので居住空間を縦方向に拡げた中2階型リビングで、上部はお茶や読書を楽しんだり、集中してPC作業をするスペースとして、下部は子どもたちのホビースペースや収納スペースとするなど、住む人に応じた幾通りもの使い方ができます。このアイデアを評価いただき、2014年にはグッズデザイン賞を受賞しました。

木下 御社のこうした発想力やプランディング戦略は素晴らしいですよね。さまざまなプロジェクトやイベント協賛などの事業活動を拝見すると、自社のことだけでなく街全体の価値向上まで大切にされていることを感じます。

中山 当社の企業理念「ここちよく、生きよう。」を具体的に実現すべく人々が心身ともに健康で過ごせる空間や時間を創出し、福岡という街の体験価値を高めるプロジェクト「LANDIC na 街づくり」を進めています。そのひとつがL+HIRAOであり、他に都市と自然のデュアルライフ提案を目的とした糸島のホテルな

DEUX・RESIA HIRAO PREMIUM

デュレジア平尾 プレミアム



都市に自然と暮らすコト。

都市の中で自然を感じ、自然体で過ごす。
ここちよさの体験価値を描き出す場所。

〈売主〉
株式会社 **LANDIC**

[第1期] 好評分譲中
申込受付はこちら →



<https://www.associa-mansion.jp/hirao/>
デュレジア平尾 プレミアム | 検索

【物件概要】●名称 DEUX・RESIA HIRAO PREMIUM - デュレジア平尾プレミアム ●所在地 福岡市中央区平尾2丁目61-1番(地番) ●交通 西鉄バス「西鉄平尾駅」バス停(山莊通り)
徒歩約1分、西鉄バス「西鉄平尾駅」バス停(高宮通り) 徒歩約1分、西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」駅 徒歩約2分 ●用途地域 商業地域 ●その他の区域 準防火地域 ●地目 宅地 ●建ぺい率 80.00% ●容積率 400.00% ●総戸数 86戸 ●販売期 第1期 販売戸数 18戸 ●販売価格 2,830万円～7,860万円 ●最多販売価格帯 4,300万円台、4,800万円台(各2戸) ●敷地面積 1,171.14m²(公簿・実測) ●建築面積 658.44m² ●延床面積 5572.40m² ●構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上14階建 ●建築確認番号 第ERI-2104911号(令和4年3月10日) ●間取り 1LDK、1LDK+G、1LDK+Gr、2LDK、2LDK+G、3LDK ※Garalo、Garalo Neo ●専有面積 34.43m²～74.69m² ●バルコニー面積 8.10m²～14.00m² ●室外機置場面積 3.51m²～9.47m² ●分譲後の権利形態 (土地)建物専有面積割合による共有持分(所有権) (建物)専有部分は区分所有権及び共有部分は共有持分 ●管理形態 区分所有者全員により管理組合を結成し、管理会社に委託 ●管理方式 管理員による通勤管理 ●管理費(月額) 4,300円～9,200円 ●修繕積立金(月額) 3,100円～6,730円 ●修繕積立基金(引渡時一括) 259,000円～561,000円 ●インターネット利用料(月額) 935円 ●駐車場 32台 [平面:8台・機械式:24台] / 月額使用料:17,000円～26,000円 ●駐輪場 自転車94台 / 月額使用料:200円～300円 ●小型バイク5台 / 月額使用料:1,000円 ●大型バイク4台 / 月額使用料:2,000円 ●竣工予定 2024年2月予定 ●引渡し予定 2024年2月予定 ●事業主 株式会社 LANDIC ●売主 株式会社 LANDIC ●設計・監理 株式会社おおたに設計 ●施工 有澤建設株式会社 ●建物管理 株式会社長谷工コミュニティ

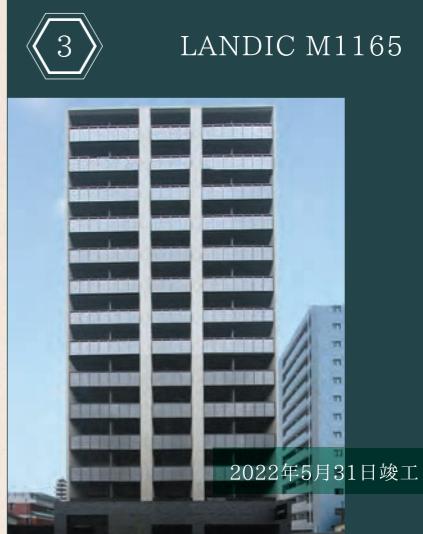
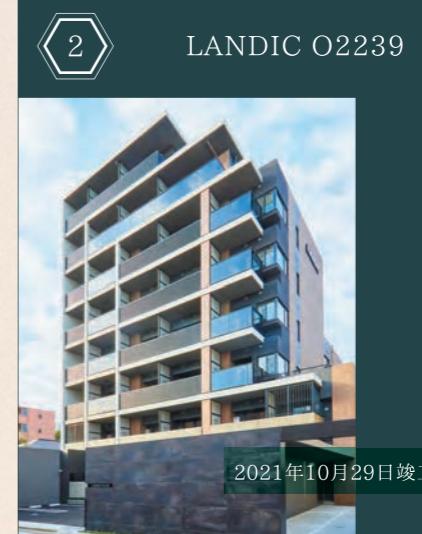
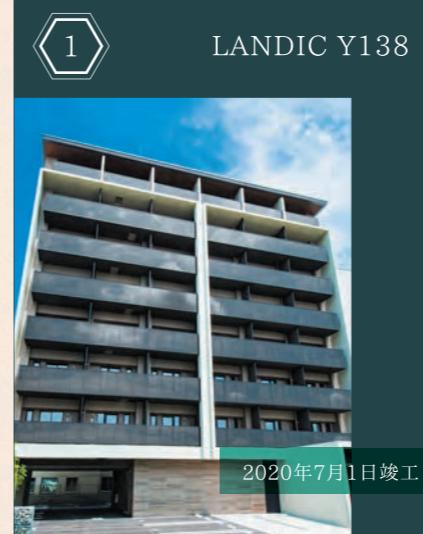
※掲載している情報は2022年11月30日現在のものです。

ARISAWA
人とひとの想いを次の100年へ

X

ここちよく、生きよう。
LANDIC

〈施工実績〉



LANDICの分譲マンションは3スタイルのモデルルームで体験できます。

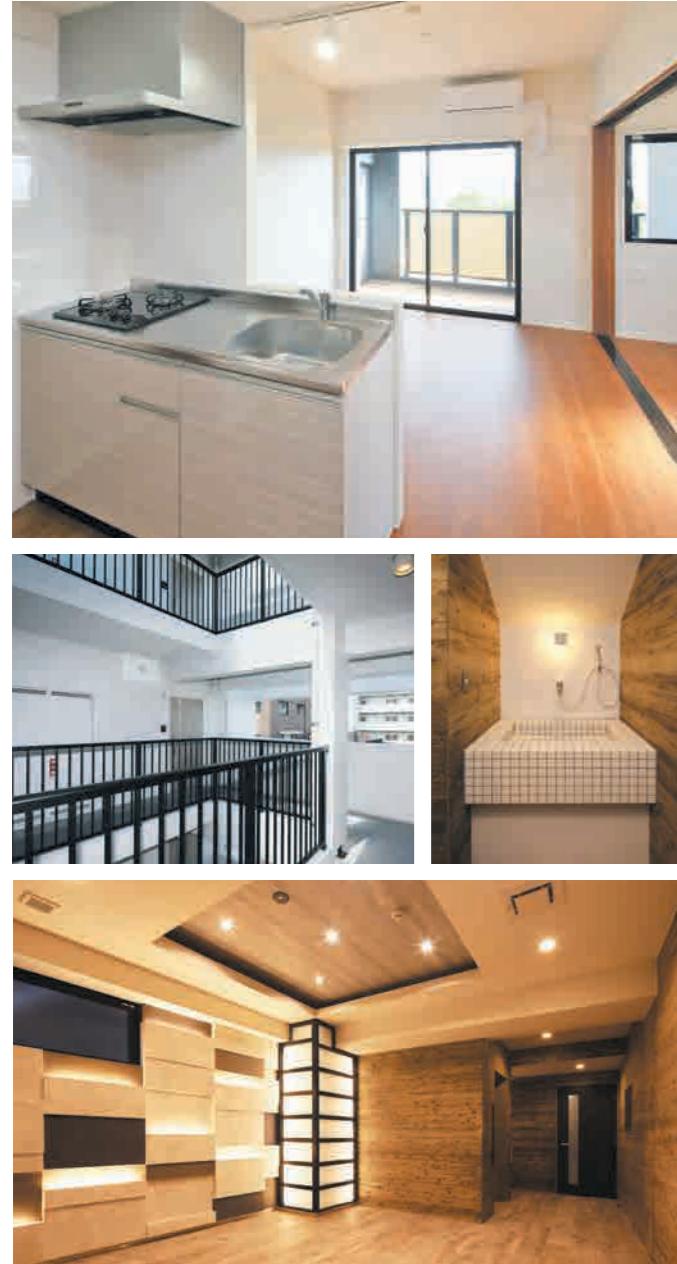
L+ HIRAO LANDIC HOUSE & CAFE
福岡市南区大楠2丁目19-17(西鉄平尾駅すぐ)
1F GARALO LOUNGE GARAGE & LOFT
2F 2LDK +WORK SPACE

L+ LANDIC CENTRAL GALLERY
福岡市南区大楠2丁目7-28
2F 2LDK +GARALO
3F (theater) 3F 1 ROOM

L+ LANDIC DESIGN STUDIO
福岡市博多区美野島3丁目15-2
<美野島交差点すぐ>
2F (theater) 3F 1 ROOM

用途:共同住宅
竣工年:2022年
建築地:福岡市博多区

構造:鉄筋コンクリート造
規模:地上10階建



「白いウサギの家」を意味する名称は、ウサギが大好きだという順子氏の娘さんの希望によるもの。外観は白を基調とし、内装も明るい色合いでまとめてある。有澤建設からの提案により、売り上げの一部が動物愛護団体に寄付される仕組みの自動販売機を1階に設置した。また、今後の電気自動車普及を見据え、災害時の活用も視野に入れたEV充電器を設置。さらに、将来的にペット入居可の物件に変更することを想定し、エントランスにペット用の足洗い場を設けた。「なにぶん私たちも素人ですから、有澤建設さんのプロとしての」提案や丁寧な説明が大変頼もしく、大きな安心感がありました(正美氏)。

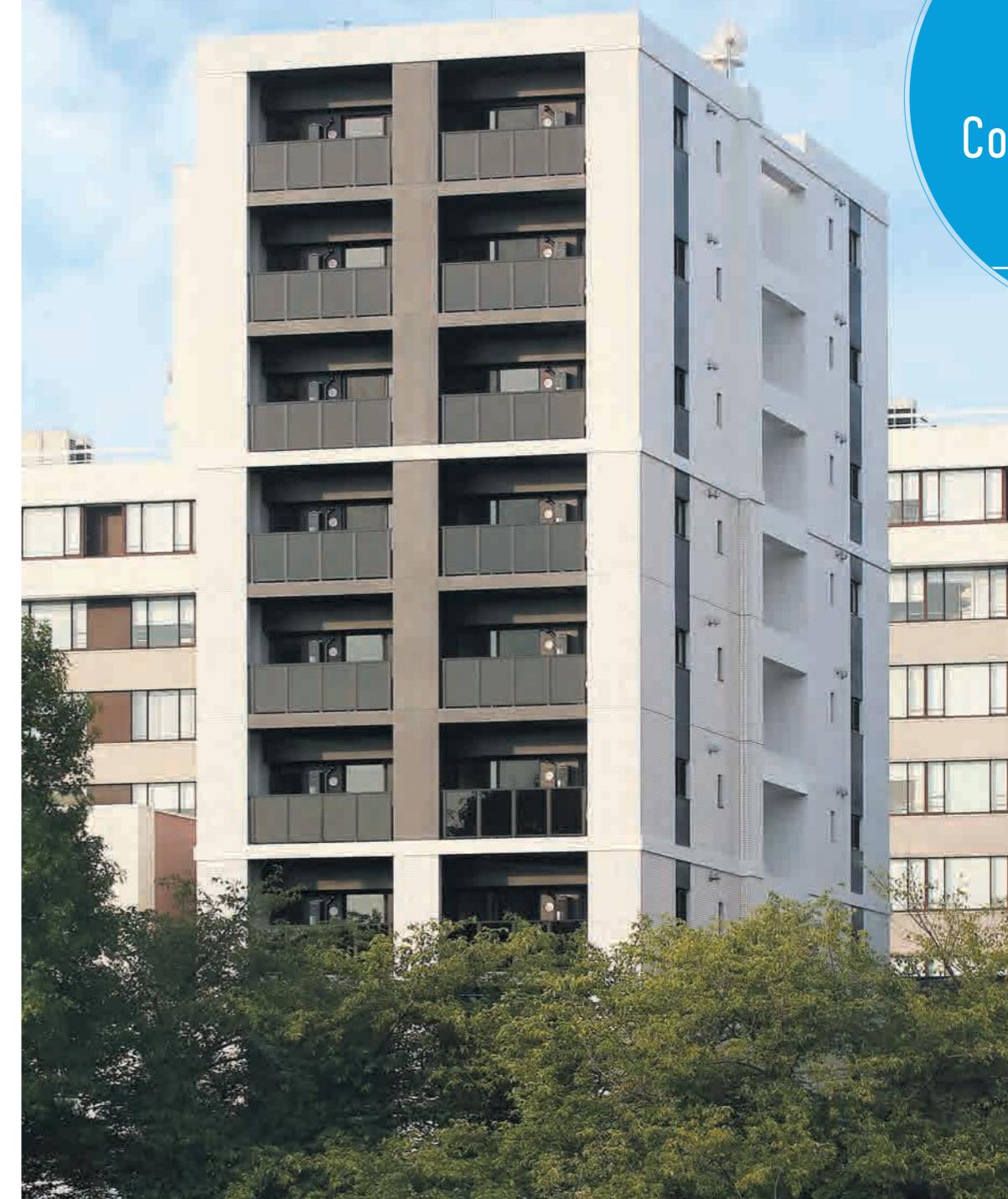
工事はほぼ順調に進んだが、想定外の出来事もあった。現場隣の施設で急きよ講習会が開かれることが度々あり、その日は工事を控えねばならなかつたのだ。「それでも予定通りに竣工できたのは、有澤建設さんが私たちの見えない

もみませんでした(正美氏)。

「白いウサギの家」を意味する名称は、ウサギが大好きだという順子氏の娘さんの希望によるもの。外観は白を基調とし、内装も明るい色合いでまとめてある。有澤建設からの提案により、売り上げの一部が動物愛護団体に寄付される仕組みの自動販売機を1階に設置した。また、今後の電気自動車普及を見据え、災害時の活用も視野に入れたEV充電器を設置。さらに、将来的にペット入居可の物件に変更することを想定し、エントランスにペット用の足洗い場を設けた。「なにぶん私たちも素人ですから、有澤建設さんのプロとしての」提案や丁寧な説明が大変頼もしく、大きな安心感がありました(正美氏)。

工事はほぼ順調に進んだが、想定外の出来事もあった。現場隣の施設で急きよ講習会が開かれることが度々あり、その日は工事を控えねばならなかつたのだ。「それでも予定

通りに竣工できたのは、有澤建設さんが私たちの見えない



景観美と利便性を兼ね備えた理想の立地に
オーナーが夢見たマンションが竣工

Maison de Lapin Blanc

■ 営業担当からのひとこと

当社が以前に取得していた土地が、オーナー様の理想とフィットしたことによりご縁が結ばれました。大変ありがとうございました。収益を最大化できるような魅力ある物件にするため、設計や現場担当と共に全力を尽くしました。今後も末永く愛され、入居者の絶えないマンションであり続けてほしいと思います。

企画営業部 次長
森安 積



オーナーの吉武正美氏(中)、吉武順子氏(右)
JAむなかたの朝倉広平氏(左)

福岡市博多区山王1丁目に、賃貸マンション「メゾンドゥラパンプラン」が誕生した。オーナーは宗像市で農業を営む吉武正美氏。初めてのマンション開発にあたり、娘の順子氏と共に宗像農業協同組合(JAむなかた)に相談したところ、紹介されたのが有澤建設だつた。吉武氏がこだわったのは、数十年後も入居者が絶えない立地。理想は福岡市街地だが難しいだろうと考え、郊外も検討していたといふ。そこで有澤建設が紹介したのは、目の前に桜の名所として有名な山王公園が広がり、博多駅から徒歩15分という好立地の土地だ。「福岡市内でマンションを建てることが私の夢でしたが、まさかこんなよい立地に建てられるとは思って

地域に根ざす銀行の
環境にも配慮した新店舗

福岡中央銀行 筑紫通支店

新築物件紹介

2



工事担当からのひとこと



今回の現場付近は、交通量が多く小学校が隣接していたため、搬入時間の計画や近隣対策など、建物以外の対応も多くありましたが、職人との打ち合わせを入念に行い早めに段取りでていたので、トラブルなく工事を進行できました。商業施設の建設現場を最初から最後まで担当したのは初めてでしたが、業者と打ち合わせた内容が現場で反映されていく過程を経験できたことはとても勉強になったので、次の現場に活かしていきたいです。

工務部
佐々木 祐成



建物概要

◎福岡中央銀行 筑紫通支店

用途: 店舗(銀行) 構造: 鉄筋コンクリート造
竣工年: 2022年 規模: 地上3階
建築地: 福岡市博多区

内外装工事（ガラス工事）の流れ



3
ビート取り付け

ガラス板の周りにサッシとガラスを固定する「ビート」と呼ばれるゴム材を取り付け。搬入前に取り付ける場合もある。

2
前段取り

ガラス板をサッシにはめ込むために、窓枠に設置されているサッシを一度取り外す。

1
搬入

パレットに積まれた1枚約50kgのガラス板を細心の注意を払いながら2人がかりで搬入。



6
確認

ガラス板がサッシの中央に収まるよう位置を微調整。この後のコーリング工事でガラスとサッシが固定される。



5
サッシ戻し

ガラス板がはめ込まれたサッシを窓枠へ戻す。



4
ガラスはめ込み

ガラス板をサッシへはめ込む。重量のあるガラスには専用の吸盤を使用する。

最も割れやすい資材だから
最も繊細な技術がいる。



Theスペシャリスト

熟練のワザ

【内外装工事（ガラス工事）】

**建物の機能と表情をつくる
ミリ単位の内外装工事**



株式会社森硝子店
営業部副部長
片山 智亮氏

福岡を代表する建物のガラス施工を手掛けってきたガラスのプロフェッショナル集団。社内には若手からベテランまで30名以上の1級ガラス施工技能士が在籍。

あるガラス板を、設置枠のちょうど中央に位置取つてはめ込む作業は、この後に行われる窓とサッシを固定する「コーリング工事」用の下準備になるものだが、その精度はミリ単位。5ミリ間違えばまったく使えないガラスになると。そこで、こうした細かな手仕事が窓ガラスの品質を支えている。

株式会社森硝子店は、九州・福岡を中心近代建築へのガラス施工を手掛けてきた大正13年創業の老舗。これまで施工を請け負った建築物には、福岡タワー、九州国立博物館、JR博多駅などがあり、まさに福岡のランドマークをつくってきた企業。森硝子店と有澤建設の取り引きは10年ほどだが、互いの信頼関係は厚い。「以前、重量のある資材が多い現場で、現場監督が搬入の段取りを気遣つてクレーンを準備してくれたことがありました。とても助かりました。無理難題が生じても一緒に寄り添ってくれるので、いつも安心して施工に専念できます。（片山氏）」また有澤建設も、施工に専念できる。高い技術と実績を積み重ねてきた2つの老舗がこれからも共に福岡の街の景観をつくっていく。

共に大正創業の老舗これからも福岡の街を建物で支える



有澤建設の建設現場を影で支える様々なスペシャリストを紹介する『Theスペシャリスト』。第10回のテーマは、建物開口部の窓枠にガラスを設置する「ガラス工事」。今回は株式会社森硝子店、営業部副部長片山氏の仕事に迫る。

建物の開口部に窓枠となる「サッシ」が建て付けられると、そこにガラス板を設置して「窓ガラス」を作成するガラス工事が始まる。一般的に窓ガラスと言えば、室内に光や風を取り込んだり、屋外の景色を見たりするものだが、今の窓ガラスには断熱性や遮音性、防災・防犯機能のほか、建物の意匠を際立たせるデザイン性を兼ねた製品も多く、ガラス工事に求められる役割は大きい。「ガラス・サッシ・メーカーからは様々な高機能商品が出ていますが、私たちは常に商品の知識をアップデートし、その建物に最適なガラスを提案できるようにしています（片山氏）」。

一方でガラスは、建設現場では最もデリケートな資材といつても過言ではない。ガラスの破損は重大な事故やケガにつながる危険があり、現場での取り扱いには細心の注意を要する。職人たちは現場への搬入時、ガラスを持ち上げたり下ろしたりする際には、一回一回の動作に声を掛け合いながら、壁や造作物などの接触を避け慎重にガラスを運び込む。また、ガラスをサッシにはめ込む工程では腕力と手先の器用さも欠かせない。一枚数十kgもある

有澤建設安全衛生技術大会を3年ぶりに開催

2022年度および
2021年度は新型コロナ感染症の影響により、残念ながら中止となりましたが、今年度は感染症の影響低下もあり、有澤建設社員と約80社の協力



「安全表彰」協力会社代表(三豊鋼機・陳ヶ尾社長)



「安全講習」安全ビデオ視聴の様子

に有澤建設安全衛生技術大会(通称・安全大会)を福岡市南区のアミカス(福岡市男女共同参画推進センター4Fホール)で開催しました。



大会決議

2022年度の安全衛生技術大会開催に当り、決意を新たに次の事項を提唱します。

我々は人命尊重の理念に基づき、安全衛生管理の重要性を深く認識し、労働災害ゼロを目指すことは無論のこと、「安全こそは繁栄への道である」との認識を新たにし、リスクアセスメントの実施、安全施工サイクル運動の実施により自主的な労働災害防止活動を推進していきます。また本年度の全国安全衛生週間のスローガンである「あなたの健康があつてこそ笑顔があふれる健康職場」のもと、あらためて労働衛生の重要性を再確認し全員参加で、労働衛生活動に積極的に取り組み、心身ともに健康で誰もが安心して働く快適な職場環境づくりを推進していくことをここに宣言します。

ご協力をいただいた協力会社3社の代表者の方と、優れた現場管理を行った有澤建設作業所3箇所の担当者への「安全表彰」を行いました。建設企画工務部部長の川端が大会決議宣言を読みあげて締めくくり、有澤建設社員も含めた参加者全員が改めて「安全への誓い」を確固たるものとしました。



「安全表彰」作業所の部(有澤建設社員)

昨今、モノの値段の高騰が止まりません。今年の10月だけでも約6,700品目が値上がりし、4月から11月の期間に値上がりしたモノやサービスは、20,000品目を超えて、その平均値上昇率は14%に達しています。建物を作るのに必要な各種建設資材も例外ではなく、計画当初の見積予算と実際の工事実行予算が「合わない」異常事態が全世界で多発しています。一般財団法人建設物価調査会の資料(建設資材物価指数「2011年基準」)によると、2011年の建設資材物価の相場を「100」とした場合の2022年4月時点における福岡市相場は「127.9」で、なんと11年前と比べて約28%も上昇しているのです。

それではなぜ、このような建設資材の高騰が続いているのでしょうか? 要因はいくつか存在しますが、中でも

とりわけ大きな原因を簡単にご紹介致します。
まず一番の原因是「世界情勢」です。2020年から世界的大流行を引き起こした新型コロナ感染症がようやく収束傾向を示し、外出自粛やロックダウンなどの非常措置が緩和したことで、これまで低迷していた建設需要が世界的に上昇しています。これは本来なら経済好転の良い材料となるはずですが、コロナ感染拡大により工場が閉鎖され等、生産能力(供給力)が低下している情勢下では高まる需要に供給が追いつかず、物資不足が生じた結果、インフレの状態を引き起こしました。建設業界では特に顕著に表れ、「ウッドショック」と呼ばれる「木材原料の不足・価格の急高騰」が発生しています。

それに追い打ちをかけたのが、2022年2月から勃発した「ロシア・ウクライナ戦争」です。これにより石油・天然ガス等のエネルギー価格が大幅に上昇。さらに安全保障上の問題もあって総合的に輸送コストが跳ね上がりました。日本人としてはこの戦争を地球の反対側で起こった「対岸の火事」と捉え

がちですが、「グローバル化」が進んだ今、あらゆるモノの製造には世界中の様々な国で産出される原材料資源が不可欠です。それら原材料を運ぶ航空機や船舶を動かす「油」が値上がりし、「戦争」の影響で移動経路を変更せざるを得ない等の理由で必要経費も増大してモノの値段が上昇したのです。

次に日本で大きな影響をもたらしているのが「円安」です。現在の円安傾向には先述の「世界情勢」が大きく関わっており、欧米における「コロナ後の経済復調」に伴うインフレ抑制政策として各国で金利の利上げが行われた結果、低金利の円が売られ、高金利のドル・ユーロを買う動きが強くなり、円安が大きく進行しました。日本は金属や石油製品等、建設資材の原材料のほとんどを輸入に頼っていますが、円安により、日本における原材料調達の為の「輸入コスト」が上昇し、モノの値段高騰へと繋がっているのです。

このように、建設資材高騰には「コロナ」「戦争」「円安」と実際に大きな問題が背景にあり、個人や企業ではどうにもならない側面が強く、当面は物価上昇が続くと見られています。さらに、この資材価格高騰と本格的に顕在化した「建設業の人手不足」が相互作用を起こして労務費(現場作業員の作業費用)単価も上昇しており、「アフターコロナ」に伴う建設需要の高まりと併せて全体的な工事費用の増大は避けられないのが現状です。

今後も、世界情勢と物価の値動きには十分注意していく必要があると思います。建設業の人手不足が相手に作用を起こして労務費(現場作業員の作業費用)単価も上昇しており、「アフターコロナ」に伴う建設需要の高まりと併せて全体的な工事費用の増大は避けられないのが現状です。

建設資材高騰の原因とは?



有澤建設で最近話題になった様々な出来事をご紹介します。

01

有英会主催ボーリング大会

全25チーム・2ゲーム行い、終了後は表彰式が行われ入賞者には豪華賞品が渡されました。



コロナで自粛していた有英会主催のボウリング大会が2年半ぶりに行われました。有英会会長(株)樋口工業の樋口社長より閉会のご挨拶の後、(株)本田組の本田社長による始球式がありゲーミュスターです。

＼入賞者の皆さんおめでとうございます！／



(株)安河内工業
高野様
大きなスイカを抱え、笑顔で撮影頂きました。
(株)日進仮設工業
大柿様
2ゲームのトータルスコアは346でした！
(株)藤井左建
島田様
トータルスコア361で堂々の1位でした！桃とメロンをお持ち帰ります。

最後に東宝リース(株)時安社長より閉会のご挨拶がありお開きとなりました。

2年半ぶりの開催ということもあって話にも花が咲き、より親睦も深まったのではないかでしょうか。また来年も楽しみにしております。

02

工事現場での一コマ

ある日、次から次へとダンプカーが土を下す作業を道路上から見学している親子がいました。お子さんは重機が好きらしく、作業をするショベルカーやダンプカーを熱心に見ていてます。



「普段の工事現場は仮囲いがあるので、なかなか重機をじっくり見ることができないけれど、ここは上から見れるのでちょうど見学にいいんです」とお母さんがおっしゃっていました。



弊社が施工中の工事現場での一コマをご紹介します。

福岡市西区石丸の現場は道路との高低差があるため、土で車路を作り、重機を下までおろしています。

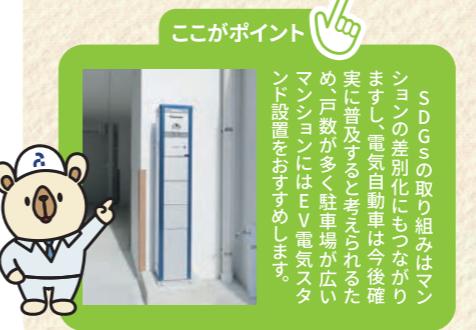
有澤建設のブログも要チェック！



提案①

入居者用（駐車場内）と共用・災害時用（建物入口）のEV電気スタンドを設置

【課題】
EV電気自動車の普及率はまだ低く、費用対効果を検討した結果、充電電気ではなく充電時間の長い普通充電タンドを設置しました。今後の利用状況に応じて費用負担額を決めていきますが、EV自動車普及のためには電気スタンド設置側への公的補助が必要だと感じます。



山王公園は災害時に避難所となることが想定されるため、隣接する当マンションに近隣住民も利用できるEV電気スタンドを設置することで地域貢献につながると考えました。

オーナー様に地域貢献の意義を理解いただき、災害時に近隣住民をサポートする場所を作ることを提案が受け入れられました。

提案②

売り上げの一部を動物保護団体に寄付する自動販売機を、建物入口に設置



プラス提案

共同場所にペット洗い場を設置

マンションの付加価値を高める方法やアイデアなど、ご興味ある方は当社営業担当に遠慮なくご相談ください。

